

# KAJIAN PENGEMBANGAN APARTEMEN WISATA SEBAGAI HUNIAN SEMENTARA WISATAWAN

Diana Lisa\*

## Abstrak

Apartemen wisata sebagai hunian (tempat tinggal) bagi profesi ilmuwan, peneliti maupun profesional yang tergolong sebagai pengunjung dengan kategori 'special interest'. Pada umumnya melakukan kegiatan secara aktif dalam aspek potensi alam dan budaya yang disertai unsur edukatif. Sehingga bagi mereka yang memiliki profesi tersebut dapat melakukan kegiatan sambil berwisata dalam waktu tertentu di kawasan yang nyaman. Apartemen wisata sebagai hunian bagi wisatawan asing maupun lokal yang menghendaki tinggal beberapa waktu di Pantai Merak Belantung.

Dengan adanya apartemen wisata ini diharapkan dapat menambah fasilitas dan menjadi fasilitas penunjang di kawasan Pantai Merak belantung dan sekitarnya, sehingga akan meningkatkan minat wisatawan asing maupun lokal untuk berkunjung dengan waktu tinggal yang lama.

Kata kunci : apartemen, wisata, hunian, Lampung, edukatif.

## I. PENDAHULUAN

### I.1. Latar Belakang

Propinsi Lampung sebagai jalur pintu gerbang sirkulasi berbagai macam kegiatan manusia, barang dan jasa antara pulau Sumatera, Jawa, juga pulau lainnya yang sedang mengembangkan industri di berbagai bidang, baik besar maupun kecil, sehingga banyak pula orang bahkan mungkin sekelompok orang yang menanamkan saham bagi usahanya, dan juga bagi mereka yang memang berkeinginan menetap untuk sementara waktu.

Seiring dengan bertambahnya berbagai fasilitas tersebut, maka bertambah pula jumlah penduduk di Propinsi ini yang dipacu oleh adanya jumlah kunjungan orang yang pada akhirnya menetap di Propinsi ini. Dalam kurun waktu 1980 – 1996 pertambahan jumlah penduduk seperti terlihat dalam tabel berikut :

Propinsi Lampung	Penduduk (jiwa)
1980	4.624.785
1990	6.015.803
1996	6.388.745

Tabel banyaknya Penduduk Propinsi Lampung (1980 – 1996)  
Sumber : Biro Pusat Statistik DATI I Propinsi Lampung

Selain adanya kenaikan jumlah penduduk sebagai akibat perkembangan serta kemajuan yang dicapai di Propinsi ini, terdapat pula kenaikan pada arus kunjungan orang yang berwisata yang mengunjungi obyek – obyek wisata tertentu. Dan tentunya hal ini berpengaruh terhadap lokasi wisata yang sangat menguntungkan. Berikut data mengenai jumlah arus kunjungan wisatawan.

Tahun	Wisnus	Wisman
1992	228.776	19.311
1993	298.967	20.762
1994	331.377	20.076
1995	350.153	21.038
1996	374.664	22.916
Total	1.583.937	104.103

Tabel Pertumbuhan Jumlah Wisatawan yang berkunjung ke Propinsi Lampung tahun 1992 - 1996  
Sumber : Dinas Pariwisata DATI Ipropinsi Lampung

\*Diana lisa adalah dosen di Program Studi Arsitektur Universitas Bandar Lampung dan juga menjadi pengurus dalam Ikatan Arsitek Indonesia Daerah Lampung.

Dari data tersebut, diketahui wisatawan nusantara yang berkunjung menunjukkan angka 1.583.937 orang. Sedangkan wisatawan mancanegara berjumlah 104.103 orang dengan prosentase pertumbuhan sebesar 7,66% per tahun (sumber : Dinas Pariwisata Propinsi Lampung). Dengan adanya peningkatan arus kunjungan berpengaruh pula terhadap jumlah tempat hunian/fasilitas akomodasi seperti terlihat di tabel di bawah ini :

	<b>Hotel Melati</b>		<b>Hotel berbintang</b>	
	Unit	Kamar	Unit	Kamar
Total	104	1889	6	438

*Tabel Jumlah Hotel Melati dan Berbintang di Propinsi Lampung tahun 1997*  
*Sumber : Dinas Pariwisata Propinsi Lampung*

Selain kunjungan orang ke daerah ini, bila ditinjau dari aspek industri mempengaruhi lama tinggal seseorang, terlihat pada tabel berikut di bawah ini :

<b>Waktu</b>	<b>Jenis Pekerjaan/ Profesi</b>	<b>Status</b>	<b>Prosentase</b>
1 – 12 Bulan	Pengusaha Teknisi	Tanpa Keluarga/ Keluarga	25 %
2 – 4 Tahun	Peneliti Ilmuwan profesional	Keluarga	53 %
> 4 tahun	Manajemen Direksi	Keluarga	22 %

*Tabel Lama tinggal seseorang di Propinsi Lampung*  
*Sumber : Biro Pusat Statistik DATII Propinsi Lampung*

Dari data yang ada terlihat arus kunjungan orang ke daerah ini menimbulkan juga kunjungan orang ke obyek wisata, sehingga terjadi penambahan jumlah akomodasi yang jumlahnya tak sebanding dengan jumlah unit hunian yang disediakan, maupun karakter pengunjung dengan kategori '*special interest*' (Ilmuan, Peneliti, Profesional).

Sehingga pada penelitian ini, penulis mencoba menggali dan ingin mengemukakan bagaimana suatu hunian apartemen yang diperuntukan bagi golongan menengah ke atas dapat mencerminkan karakter dari aspek potensi sosiologi daerah (masyarakat setempat). Pertimbangan penulis, memilih tema tersebut adalah sebagai berikut :

1. Perbedaan latar belakang serta karakter dari calon penghuni.
2. Penghasilan rata – rata perbulan di atas Rp. 750.000 bagi warga domestik serta di atas US \$ 200 – 240 bagi warga asing.
3. Sistem kepemilikan adalah sewa berdasarkan keterikatan pembangunan proyek.

Dari kesemua karakter tersebut, maka sudah sepatutnya apartemen dijadikan sebagai faktor akomodasi alternatif pendukung kepariwisataan di wilayah ini, khususnya di Pantai Merak Belantung Propinsi Lampung.

## **I.2. Latar belakang Permasalahan**

Dalam tinjauan sebelumnya, disebutkan apartemen yang direncanakan diperuntukan bagi mereka yang termasuk dalam golongan menengah ke atas serta pengunjung dengan kategori "*special interest*". Menurut Data Statistik Jakarta 1991, golongan menengah ke atas memiliki ciri – ciri sebagai berikut :

1. Memiliki sejumlah anggota keluarga yang kecil
2. Tingkat pendidikan relatif tinggi
3. Jarang merubah pekerjaan.
4. Kondisi tempat tinggal baik, persediaan air, listrik cukup.
5. Berusaha mempertimbangkan tingkat-

hidup yang dikehendaki dengan membatasi jumlah anak.<sup>1</sup>

Sedangkan bagi mereka yang termasuk sebagai “*Special Interest*” mempunyai kategori pengunjung dengan kegiatan yang dilakukan secara aktif dalam aspek potensi alam dan budaya yang mengandung unsur edukatif yang memiliki penghayatan yang lebih dalam dari karakteristik potensi yang ada seperti hutan, gunung, pantai serta potensi laut.

Umumnya, bagi mereka yang termasuk dalam kategori ini melakukan riset/penelitian (53%) dengan tingkat pendidikan mayoritas universitas/akademi (89%).<sup>2</sup>

Kenyataan ini ditinjau dari segi potensi daerah terdapat perbedaan latar belakang, karakter, jenis, usia serta pekerjaan yang berbeda-beda sehingga perkembangan pariwisata yang terjadi di daerah ini, akan mempengaruhi peran kota dan juga obyek wisata serta berbagai keberadaan fasilitasnya bagi penyediaan akomodasi guna menunjang daerah wisata pada umumnya.

Namun hal ini tidak terlepas dari peran masyarakat yang mempunyai andil besar dalam mengangkat potensi daerah. Peran tersebut tercermin pada falsafah hidup masyarakat yang terdiri dari *Pi'il Pesengiriyang* diartikan sebagai keharusan hidup bermoral tinggi, atau segala sesuatu yang menyangkut harga diri, perilaku, dan sikap hidup yang dapat menjaga dan menegakkan nama baik dan martabat kelompok,, *Sakai Sambayan*, yang diartikan sebagai keharusan hidup berjiwa sosial, tolong menolong tanpa pamrih dan gotong royong, bahu membahu saling memberi sesuatu materi maupun pikiran, *Nemui Nyimah*, yang diartikan sebagai-

keharusan hidup berlaku sopan santun terhadap sesama anggota masyarakat, terbuka tangan baik moril maupun materil terhadap siapa saja, *Nengah Nyappur*, yang diartikan sebagai keharusan ikut bergaul dalam masyarakat, ikut memberi sumbangan pikiran, pendapat dan inisiatif bagi kebaikan hidup bersama atau tata pergaulan masyarakat yang bersedia membuka diri dalam pergaulan dalam masyarakat umum dan berpengetahuan luas, serta ikut berpartisipasi demi perkembangan jaman, *Bejuluk Beadek* yang diartikan sebagai keharusan berjuang meningkatkan derajat hidup dalam masyarakat.<sup>3</sup>

Keberadaan potensi daerah ini dirasakan cukup dapat mengangkat wilayah itu nantinya bila perencanaan tersebut diarahkan untuk menekankan ciri dari suatu fasilitas akomodasi dan lingkungan. Dengan meninjau kembali arus pengunjung serta kedatangan orang ke daerah ini yang memiliki latar belakang yang berbeda-beda dan bangunan apartemen wisata yang direncanakan tersebut dapat dipadukan (integrasi) dengan falsafah hidup masyarakat setempat sehingga memberi suatu kesan yang berbeda dengan lingkungan asal wisatawan dan juga pengembangan fasilitas akomodasi tersebut berorientasi lingkungan yang diarahkan untuk memberi kesempatan wisatawan berhubungan dengan penduduk lokal serta tidak menjadi suatu *enclave* yang terisolir dan turis dapat mempelajari kebudayaan dan kehidupan sehari-hari masyarakat setempat.

Dari uraian tersebut, adanya nilai masyarakat sebagai potensi dapat direncanakan dalam aspek perencanaan fisik bangunan dan lingkungan, yang keberadaannya tidak lain sebagai faktor dari obyek wisata hunian yang bernuansa hidup masyarakat setempat-

<sup>1</sup>Dr. P. J. Bouman”Sosiologi pengertian dan masalah” Yogyakarta, Kanisius, hal. 40

<sup>2</sup>Rencana pengembangan P. Krakatau dan Merak Belantung

<sup>3</sup>Abu, Rifai “Arsitektur Tradisional Lampung” Depdikbud, Jakarta, 1986, hal. 36

khususnya dan potensi Lampung pada umumnya.

### **I.3. Tujuan dan sasaran**

#### **I.3.1. Tujuan**

Penelitian dilakukan sebagai dasar perencanaan untuk membuat usulan hunian/ tempat tinggal yang berupa apartemen wisata bagi '*special interest*' maupun wisatawan lainnya yang menganut falsafah hidup masyarakat.

#### **I.3.2. Sasaran**

Sasaran penelitian adalah terciptanya konsep hunian / tempat tinggal berupa apartemen wisata bagi mereka wisatawan '*special interest*' maupun wisatawan lainnya yang menganut falsafah hidup masyarakat.

### **I.4. Lingkup Studi**

#### **I.4.1. Materi Studi**

Dibatasi pada permasalahan, tujuan dan sasaran akhir yang berhubungan dengan apartemen, yang terfokus pada hal – hal yang berkaitan dengan masalah yang ada seperti perencanaan tapak bangunan, tata ruang dalam apartemen serta ruang luar

#### **I.4.2. Pendekatan Studi**

Pendekatan studi dilakukan adalah pendekatan kegiatan dan kebutuhan ruang dan tata ruang luar, site, sistim struktur dan utilitas.

### **I.5. Metode Studi**

#### **I.5.1. Pembahasan**

Dilakukan dengan metode analisa deduktif, yaitu menganalisa dari hal – hal yang bersifat umum tentang apartemen, yang dilanjutkan

dengan analisa sintesis. Dari temuan didapat kesimpulan sebagai perumusan konsep dasar perencanaan dan perancangan.

#### **I.5.2. Survey**

Dilakukan untuk mendapatkan data yang akurat dengan cara pengamatan langsung di lapangan serta wawancara dengan pihak terkait.

#### **I.5.3. Studi Literatur**

Untuk mendefinisikan apartemen beserta fasilitas yang dibutuhkan serta hal – hal yang terkait dengan pemecahan permasalahan sesuai dengan tujuan dan sasaran yang dicapai.

## **II. TINJAUAN UMUM APARTEMEN WISATA**

### **II.1. Batasan Pengertian**

Apartemen merupakan suatu ruang atau kumpulan ruang yang digunakan sebagai unit tempat tinggal yang sifatnya dapat digunakan untuk milik pribadi atau disewakan<sup>4</sup>. Dalam pengertian lainnya apartemen merupakan suatu ruang atau rangkaian ruang yang dilengkapi dengan fasilitas serta perlengkapan rumah tangga dan digunakan sebagai tempat tinggal.

#### **II.1.1. Definisi**

Berbeda dengan flat ataupun kondominium. Flat merupakan apartemen yang semua ruang terletak pada lantai tingkat yang sama (*simplex apartment*) sedangkan kondominium apartemen yang masing – masing unitnya dimiliki oleh perorangan atau penghuni yang menempati sehingga dari sistim pengelolaannya maupun penghuninya sangatlah berbeda dengan apartemen.

---

<sup>4</sup>New International dictionary The english Language USA

### II.1.2. Sistim Pengelolaannya

Yang dimaksud dengan sistim pengelolaannya dalam apartemen adalah pengaturan penggunaan bangunan, fasilitas dan perlengkapan apartemen yang merupakan fasilitas bersama sehingga tidak terjadi hal yang diharapkan.

Sistim pengelolaan berupa sewa yaitu apartemen sewa. Yang dimaksud dengan sewa yaitu setiap hak yang timbul dengan nama atau dalam bentuk apapun yang bertujuan untuk memperoleh hak untuk mempergunakan suatu tempat tinggal atau bangunan dengan membayar sewa secara periodik dan biasanya perbulan.

### II.2. Jenis – jenis apartemen

Berdasarkan sistim pelayanannya dapat dibedakan:<sup>5</sup>

- a. Fully service and furnished, yaitu apartemen yang menyediakan semua pelayanan dan penyediaan perabotan, pemberesan (kebersihan) ruang, laundry dan pembantu rumah tangga.
- b. Fully furnished, yaitu apartemen hanya menyediakan perabotan rumah tangga, tanpa pelayanan untuk perawatan ruang yang disewa. Sehingga dalam sistim pelayanannya untuk perawatan ruang yang disewa. Sehingga dalam sistim pelayanannya dipergunakan fully furnished. Berdasarkan bentuk massanya ada: tower, slab dan variant.

Berdasarkan ketinggian bangunan dibedakan atas:<sup>6</sup>

- a. *Low rise apartment* (bertingkat rendah), apartemen dengan ketinggian bangunan sampai dengan 6 lantai.

- b. *Medium rise apartment* (berbentuk sedang), apartemen dengan ketinggian bangunan antara 6–9 lantai.
- c. *High rise apartment* (berbentuk ketinggian), apartemen dengan ketinggian lebih dari 9 lantai.

Berdasarkan sistim penyusunan lantai, dibedakan atas :

- a. *Simple*, yaitu satu unit hunian keluarga dilayani dalam satu lantai.
- b. *Douplex* : yaitu satu unit hunian keluarga dilayani dalam dua lantai.
- c. *Triplex* : yaitu unit hunian keluarga dilayani dalam tiga lantai.

Berdasarkan sistim sirkulasi vertikal dibedakan atas :<sup>7</sup>

- a. *Elevated apartment*, yaitu sistim sirkulasi vertikal yang digunakan adalah elevator atau lift dengan ketinggian bangunan diatas 4 lantai.
- b. *Walk up apartment*, yaitu sistim sirkulasi vertikal yang menggunakan tangga dengan ketinggian bangunan tidak lebih dari 4 lantai.

Berdasarkan pelayanan koridor, dibedakan atas :<sup>8</sup>

- a. Koridor satu sisi terbagi dua yakni single loaded dan double loaded.
- b. Koridor terpusat (point block/tower).

<sup>5</sup> Majalah Laras I, No. 08, Gramedia, November 1987

<sup>6</sup> Paul, Samuel “apartement Their Design & Development”

<sup>7</sup> Harnbeck, James “apartment and Dormitories”

<sup>8</sup> Prinlace Hall, 1975, hal 332, Criteria “New Jersey, prienlace hall

### II.2.1. Fasilitas

Dalam pengelolaan fasilitas apartemen, terdapat beberapa alternatif yang bisa digunakan, dengan melihat faktor – faktor seperti fasilitas yang hanya digunakan bagi penghuni. Sistem keamanan menyangkut teknologi yang dipergunakan khusus bagi unit – unit hunian seperti NO, dan bagi blok bangunan security system, sedangkan kenyamanan menyangkut faktor seperti suasana, situasi dan kondisi lingkungan, psikologi unit hunian, kebutuhan ruang dan lain – lain.

Fasilitas yang ada bagi penghuni (selain unit hunian) juga dapat dimanfaatkan oleh umum dalam fasilitas umum seperti unit hunian olahraga (outdoor), sedangkan dari segi keamanan dan kenyamanan dipergunakan fasilitas pendukung seperti penyimpanan barang – barang keperluan.

### II.2.2. Kelengkapan Apartemen

Pengelolaan kelengkapan apartemen meliputi :

- a. Penggunaan telepon, pada setiap hunian apartemen dilengkapi dengan dua sistem telepon, yaitu telepon untuk intern dan pelayanan lokal (Lampung) serta hubungan internasional. Telepon untuk sambungan internasional dikenakan biaya tambahan sesuai dengan pulsa yang tercatat pada ruang kontrol.
- b. Penggunaan listrik dan air, penggunaan listrik dan air oleh penghuni tidak dibatasi dan tidak dipungut biaya tambahan.
- c. Perawatan unit hunian, tergantung pada jenis dan apartemen.
- d. Laundry, penghuni dapat mencuci sendiri, karena dalam tiap – tiap unit hunian telah disediakan mesin cuci, tetapi dapat pula-

menyerahkannya kepada laundry yang disediakan pengelola dengan memberi biaya tambahan.

### II.3. Kriteria – kriteria suatu apartemen

- a. Pemilihan lokasi, berdasarkan tempat – tempat yang strategis dalam hal ini berlokasi pada obyek wisata, dengan alasan, sesuai bagi wisata “*special interest*” juga dekatnya lokasi kerja (kaitannya dengan waktu), kemudahan transportasi, sarana dan prasarana penunjang.
- b. Keadaan site, pemilihan berdasarkan lahan yang produktif dalam hal ini sebagai obyek wisata (*tourist accomodation based*) juga sebagai pusat pertumbuhan wisata.
- c. Fungsi bangunan, berfungsi sebagai unit hunian, selain daripada itu berfungsi juga sebagai wadah interaksi dan sosialisasi antar keluarga dan sesama penghuni apartemen serta fasilitas yang ada sebagai bentuk hubungan ketersediaan fasilitas pendukung.
- d. Ekonomi, sasaran pengembangan dikhususkan bagi jenis dan golongan tertentu dalam hal ini wisatawan minat khusus dan profesi lainnya sesuai dengan lama tinggal di daerah ini sebagai target market bangunan, juga sesuai dengan keinginan pembeli. Cara pemilihan berupa sewa (beberapa bulan atau tahun) dan sistem jual tunai perunit bangunan. unit bangunan dibedakan menurut luas lantai perunit dan untuk khusus (*penthouse*). Adapun tipe – tipe apartemen yaitu : tipe kecil, menengah, besar dan khusus.



- e. Utilitas bangunan, sebagai bangunan bertingkat rendah ( $\pm 4$  lantai), hal ini didasarkan pada peraturan serta ketentuan dari perda setempat, maka memiliki persyaratan sebagai berikut : (juga target market perencanaan pembangunan)
  1. Adanya jaringan air bersih dari PAM dan sumur dalam (*deep well*)
  2. Adanya sistim drainase dan sanitasi vertikal yang baik.
  3. Tersedianya jaringan limbah (padat/cair).
  4. Fasilitas elektrik dari PLN dan genset yang memadai.
  5. Fasilitas penanggulangan bahaya kebakaran (*smoke detector, sprinkler, dan pemadam portable*).
  6. Tersedianya fasilitas komunikasi (telepon, interkom, videophone, antena parabola, dll).
  7. Transportasi vertikal (*lift, escalator, tangga*).
  8. Penangkal petir.
- f. Sistim struktur bangunan, terjamin kekuatan sistim konstruksi (baik sistim sub struktur ataupun sistim super struktur ) dari penentuan jenis ; pondasi, kolom, balok, lantai, dinding, pintu, jendela, atap plafon.
- g. Fasilitas yang diakomodasikan;
  1. Fasilitas kesehatan
  2. Merupakan primer, dengan tujuan bukan hanya untuk penghuni tapi jugabagi masyarakat sekitarnya, berupa : pos kesehatan, apotik dan dokter.
  3. Fasilitas perdagangan, mencakup pertokoan, restoran, *coffe shop*
  4. Fasilitas rekreasi dan olahraga.

5. Pemilihan dan jenis macam sarana disesuaikan dengan kondisi dan situasi setempat. Dalam hal inirekreasi dan olahraga pantai sehingga fasilitas pendukung berupa fasilitas : wind surfing, ski air, berperahu, berlayar, memancing, susur pantai dan berkemah.
6. Fasilitas komunikasi dan transportasi.
7. Berupa : wartel, bank, money changer, biro perjalanan, pos dan lainnya.

#### II.4. Tinjauan Apartemen Wisata

Sebagai hunian selayaknya tempat tinggal pada umumnya, apartemen wisata diharapkan dapat menunjang keberadaan wisata didaerah ini, yang mana produk wisata yang ditawarkan berupa obyek wisata bahasi seperti : *wind surfing*, ski air, berperahu, berlayar, memancing, susur pantai dan berkemah.

Produk wisata lainnya berupa wisata alam dan petualang serta penelitian yang banyak diminati oleh turis dengan sebutan "*special interest*" terutama turis asing tentang keberadaan P. Krakatau akibat terjadinya letusan gunung krakatau sehingga terjadi perubahan pada pola ekosistem lingkungan secara keseluruhan yangmana dalam penelitian tersebut membutuhkan waktu yang relatif lama serta pemahaman yang cukup mendalam.

Selain wisatawan dengan kategori "*special interest*" perkembangan yang terjadi didaerah ini juga melibatkan sebagian besar bagi mereka yang menetap dengan waktu yang relatif terbatas sesuai dengan profesi pekerjaan mereka masing – masing.

Apartemen wisata merupakan sebutan lain dari hunian dalam lingkungan dengan nuansa pada obyek – obyek wisata.

### **III. TINJAUAN KAWASAN KALIANDA**

#### **III.1. Gambaran umum kawasan**

##### **III.1.1. Kondis fisik dasar Kalianda**

Letak geografis secara administrasi wilayah perencanaan (Pulau Krakatau dan Merak Belantung) termasuk pada posisi 5° 45' 30" lintang Selatan dan 105° 21' 15" s/d 105° 3' 115" Bujur Timur. Merak Belantung terletak kurang lebih 15 km dari kota Kalianda yang dapat ditempuh dalam waktu 30 menit perjalanan darat sedangkan untuk menuju ke Pulau Krakatau diperlukan waktu kurang lebih 3 Jam perjalanan laut dengan perahu motor 'klotok' dari dermaga Canti.

Sedangkan untuk menuju ke tempat kerja dan aktifitas lainnya yang berjarak  $\pm 45$  km dari lokasi 26 km dari Bakauheni, 14 km dari ibukota Kalianda, 50 km dari Bandar Lampung dan 40 menit dapat ditempuh dengan kendaraan umum, dan jalan yang cukup baik. Dimana fasilitas pendukung seperti transportasi telah ada dan cukup memadai sebagai alat angkut.

Secara geologis, sebagian besar kawasan Merak Belantung mempunyai bentuk topografi sebagai daerah datar, tanah terdiri atas endapan alluvial, campuran sedimen laut dan sebagian berupa tanah pasir.

Secara topografi di kawasan Merak Belantung hampir sebagian besar yang mempunyai area sekitar 540 Ha merupakan daerah datar dengan kemiringan 0-2 % sedangkan sebagian kecil wilayah lainnya di bagian barat-

mempunyai bentuk topografi bergelombang dengan ketinggian rendah.

Secara oceanografi, kondisi kelautan yang berkaitan dengan hasil pencatatan pasang surut laut di stasiun Kalianda menunjukkan bahwa muka air laut terendah 70 cm di bawah permukaan air laut rata – rata (Msl), sedangkan kedalaman laut bervariasi dari kawasan Merak Belantung mempunyai kedalaman sampai dengan 15 m dan kedalaman maksimum 250 km dari permukaan laut berada di sekitar kepulauan Krakatau.

Mengingat letak wilayah yang sangat strategis sebagai pendukung keberadaan obyek wisata guna mempercepat arus informasi dan pekerjaan yang umumnya banyak yang bukan berasal dari daerah sekitar serta pengunjung yang akan menghabiskan waktu liburan bersama.

Menelusuri jalan masuk menuju lokasi kawasan yang pada umumnya disepanjang kanan kiri jalan, obyek lokasi banyak ditanami pohon kelapa sebagai kebun rakyat serta pola permukiman penduduk desa yang pada umumnya hidup secara berkoloni.

##### **III.1.2. Kondisi Non Fisik Kalianda**

Dilihat dari pertumbuhan ekonomi menunjukkan angka yang menggembirakan (khususnya untuk wilayah Lampung Selatan) dan terus meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan pertumbuhan pendapatan perkapita 3,91 % periode 1987 – 1991. Bila berdasarkan standar kemiskinan BPS tahun 1990, maka pendapatan perkapita penduduk Lampung Selatan sudah berada diatas garis kemiskinan. Walaupun belum mencerminkan tingkat penyebaran (distribusinya).

Pertumbuhan ekonomi Lampung berdampak pada Kabupaten Lampung Selatan -



khususnya Kalianda yang memberikan konsekuensi logis dari masuknya modal 'asing' ke Propinsi Lampung dimana dengan mengantisipasi untuk membuka daerah Lampung Selatan sehingga daerah industri limbah dari Jakarta harus dilakukan. Potensi lahan yang non produktif bisa digunakan untuk menyediakan tempat bagi industri tersebut. Dari hal tersebut nantinya, Kabupaten Lampung Selatan diharapkan bisa menjadi penghubung antara pulau Sumatera dengan Pulau Jawa (sebagai pintu gerbang, baik ekonomi maupun budaya) dan pulau lainnya yang dekat dengannya sehingga efek 'segitiga yang saling menguntungkan' dapat tercapai.

### **III.2. Pengembangan Produk Kepariwisata<sup>9</sup>**

Dari sudut pandang '*Development Interest*' produk wisatayang ditawarkan seperti Pulau Krakatau sebagai produk wisata dan obyek penelitian ilmiah dimana para wisatawan ini disebut sebagai '*special interest*' maupun '*leisure*' (wisatawan bahari), sehingga tetap memerlukan suatu bentuk akomodasi di lokasi lahan tertentu.

Dari fasilitas akomodasi serta penunjangnya harus tetap dibuat untuk memenuhi persyaratan bagi wisatawan *leisure* meskipun bukan dalam bentuk hotel berbintang.

#### **III.2.1. Pengembangan Pasar**

Kaitan antara produk dan pasar dapat berlaku dua arah atau bolak balik (*receptoal*). Ini berarti karakteristik produk tertentu akan membentuk segmen pasar tertentu pula. Sebaliknya segmen pasar dapat diantisipasi dengan penciptaan produk yang berkarakteristik sesuai permintaan pasar.

Pengembangan pasar bagi kepulauan Krakatau harus mampu berpijak pada karakteristiknya yang rentan terhadap gangguan lingkungan dan popularitasnya sebagai gunung berapi. Dengan demikian pasar yang terbentuk dapat berupa :

- Segmen wisatawan minat khusus yang merupakan ahli – ahli ilmu pengetahuan yang berminat melakukan penelitian ilmiah.
- Segmen wisatawan pencari kesenangan berwisata (*leisure tourist*) yang ingin mengetahui dan menikmati alam (flora, fauna dan laut) di sekitar kepulauan Krakatau.

Sehingga kedua segmen ini, kemungkinan timbul pada wisatawan mancanegara maupun nusantara.

#### **III.2.2. Dasar Pertimbangan Pengembangan Kawasan**

Kawasan Pulau Krakatau dan Merak Belantung yang akan menjadi tulang punggung kepariwisataan Pulau Krakatau dengan potensi dasar yang dimilikinya kekayaan sumber daya lingkungan alam seperti gunung berapi, kelautan dan pantai yang diharapkan menjadi pemicu pengembangan kepariwisataan di wilayah lain di Propinsi Lampung.

Adapun keunikan yang dapat dijabarkan pada Pulau Krakatau adalah populer di tingkat nasional dan internasional, panorama gunung api di tengah laut, serta munculnya beberapa flora dan fauna pemula di kaki gunung dengan kemungkinan pengembangan aktivitas berupa penelitian dan pendidikan, susur pulau, pendakian gunung, penjelajahan hutan, menyelam, pengamanan hewan tertentu (penyu).

---

<sup>9</sup> Rencana Pengembangan P. Krakatau & Merak Belantung

Sedangkan keunikan yang ada pada kawasan Merak Belantung seperti pantai pasir putih, berbentuk teluk (kawasan umumnya), ombak air yang tidak begitu besar serta didukung oleh adanya pemandangan ke Pulau Krakatau dan Gunung Rajabasa, kemungkinan pengembangan aktivitas yang terjadiperti *wind surfing*, ski air, berenang, berperahu, berlayar, susur pantai dan berkemah.

Dengan letak yang strategis berbatasan dengan propinsi lain, diharapkan mampu menyerap pasar wisatawan potensial seperti DKI Jakarta & Jawa Barat.

### III.2.3. Pengembangan Wisata Minat Khusus (*Special Interest*)

Wisata minat khusus didefinisikan sebagai suatu bentuk pengembangan pariwisata yang melibatkan wisatawan dalam kegiatan yang aktif terhadap berbagai aspek yang terkandung dalam potensi wisata alam dan budaya yang mengandung unsur edukatif serta penghayatan yang lebih dalam dari karakteristik potensi yang ada.

Potensi daya tarik wisata alam yang menjadi basis pengembangan minat khusus ini dapat berupa aspek – aspek alam dan budaya. Aspek alam seperti flora, fauna, fisik geologi, hidrologi, hutan alam atau taman nasional maupun kelautan yang kemudian sering dikemas dalam bentuk wisata petualang (*adventure tourist*) dimana wisatawan terlibat secara fisik terhadap kondisi dan tantangan alam yang ada. Aspek budaya meliputi : kesenian adat istiadat, permukiman tradisional serta peninggalan sejarah dan arkeolog dimana wisatawan terlibat memiliki minat untuk terlibat langsung dalam kehidupan budaya masyarakat setempat dan belajar berbagai

hal tentang aspek budaya yang ada.

Pengembangan wisata minat khusus di Pulau Krakatau dan Merak Belantung lebih didasarkan pada potensi wisata alam yang sangat dominan di kawasan ini, sehinggalebih banyak memanfaatkan keasrian hutan suaka, gunung, pantai pasir putih, laut dan taman laut.

Untuk pengembangan wisata, bentuk – bentuk wisata yang bisa dikembangkan di kawasan ini adalah :

- ✓ Wisata pendidikan dan penelitian ilmiah bagi aktivitas Krakatau.
- ✓ Pendakian gunung (*mountaineering/rock climbing*).
- ✓ Observasi/ penjelajahan hutan (*hiking/trekking*).
- ✓ Penelusuran gua – gua pantai (*caving*).
- ✓ Penyelaman (*daving*).
- ✓ Penelitian bahari (*ocean observatory*).
- ✓ Pengamatan penyu.
- ✓ Perburuan babi hutan (pada musim-musim tertentu).
- ✓ Perkemahan dan wisata remaja.

### III.3. Pendekatan Partisipasi masyarakat

Partisipasi merupakan fenomena yang kompleks, bukan sekedar kegiatan dengan obyek utama industri pelayanan yang melibatkan manajemen produk pasar dan pasar, tetapi lebih dari itu merupakan proses dialog antara wisatawan sebagai *guest* & masyarakat lokal sebagai *host*. Kegiatan pengembangan yang berkaitan dengan karakteristik masyarakat lokal namun hanya menggunakan pendekatan sepihak.

Dari sisi pasar merupakan konsep yang tidak proporsional. Suatu kegiatan pengembangan terhadap suatu lokasi komunitas tertentu, maka pendekatan pengembangan perlu-

memandang masyarakat lokal sebagai sumber daya yang berkembang dinamis untuk keperluan sebagai subyek dan bukan sekedar obyek. Oleh karena itu, setiap langkah keputusan perencanaan harus mencerminkan dialog yang kreatif dengan masyarakat lokal secara aktif dalam proses pengambilan keputusan pembangunan kepariwisataan.

Dengan pelibatan partisipasi masyarakat sejak awal akan lebih menjamin kesesuaian program pengembangan dengan aspirasi masyarakat setempat, sesuai dengan kapasitas yang ada, serta menjamin adanya kemitraan masyarakat karena adanya rasa memiliki yang kuat. Pendekatan ini dalam jangka panjang dan mendukung kemungkinan tingkat kemenerusan yang tinggi.

Dalam kaitan ini pengembangan pariwisata pada dasarnya adalah pengembangan masyarakat dan wilayah yang selanjutnya perlu didasarkan pada kriteria sebagai berikut :

- a. Memajukan tingkat hidup masyarakat sekaligus melestarikan identitas budaya dan tradisi lokal.
- b. Memacu tingkat pendekatan secara ekonomis sekaligus mendistribusikan secara merata penduduk lokal.
- c. Berorientasi pada pengembangan wirausaha berskala kecil dan menengah dengan daya serap tenaga kerja dan berorientasi pada teknologi kooperatif.

### **III.3.1. Pranata Kemasyarakatan**

Kajian mengenai arahan – arahan pengelolaan pengembangan kepariwisataan ditinjau dari aspek peran dan keterlibatan masyarakat setempat (*lokal entry*), kaitannya dengan upaya peningkatan kesejahteraan-

masyarakat setempat melalui nilai manfaat (*multiple effect*) dari pengembangan pariwisata, serta merangsang masyarakat berpartisipasi aktif dalam pembangunan.

### **III.3.2. Sekelumit Adat Istiadat**

Dalam bentuk aslinya masyarakat memiliki stuktur dan hukum adat tersendiri. Bentuk masyarakat hukum adat tersebut berbeda antara kelompok masyarakat satu dengan lain. Kelompok tersebut menyebar di berbagai tempat dan dapat dibedakan dalam dua kelompok besar yaitu : masyarakat adat 'Peminggir' yang berkediaman di sepanjang pesisir termasuk adat Krui, Ranau Komiring, sampai Kayu Agung. Masyarakat adat 'Pepadun' yang berkediaman di daerah pedalaman Lampung terdiri dari masyarakat adat Abung (Abung Siwo Migo), Pubian (Pubian Telu Suku), Menggala/Tulang Bawang (Migo Pak) dan Buai Lima.

Dalam banyak hal sesuatu ciri yang disebut dengan 'geneologis' sangat dominan pada masyarakat Lampung, dimana suatu ikatan masyarakat hukum adat yang anggota – anggotanya berdasarkan atas suatu pertalian keturunan, baik karena ikatan maupun hubungan darah.

Prinsip – prinsip dalam kehidupan menunjukkan corak dalam keaslian penduduk masyarakat Lampung yang biasa disebut falsafah hidup masyarakat yang tercermin dalam filosofi masyarakatnya yang dapat disimpulkan menjadi :

1. Pi'il Pesengiri
2. Sakai Sambayan
3. Nemui Nyimah
4. Nengah Nyappur
5. Bejuluk Beadek

## IV. KESIMPULAN

### IV.1. Kesimpulan

1. Keberadaan apartemen wisata menjadi alternatif pilihan bagi mereka yang berkecimpung dalam kegiatan (hoby), penelitian, sambil berwisata menikmati obyek wisata.
2. Apartemen yang menjadi inti penelitian adalah dikhususkan bagi mereka (*special interest*) yang memungkinkan untuk tinggal beberapa lama di Kepulauan Merak belantung dan sekitarnya.
3. Target wisatawan adalah *special interest*.
4. Pengembangan pariwisata yang terjadi di Kalianda khususnya dan Propinsi Lampung pada umumnya tidak terlepas dari keterlibatan masyarakat sebagai subyek yang mendukung pariwisata daerah.
5. Penelitian ini sebagai dasar dari perencanaan pengembangan ke-pariwisataan di Propinsi Lampung

### IV.2. Sasaran

1. Tercapainya tujuan penelitian yang merumuskan pengembangan sektor pariwisata minat khusus di Kepulauan Merak Belantung dan sekitarnya.
2. Pemerintah daerah Kabupaten Kalianda kiranya dapat menjadi motivator bagi terselenggaranya produk wisata dengan melengkapi kekurangan fasilitas yang masih ada guna membangkitkan minat wisatawan baik lokal maupun mancanegara terutama *special interest* untuk datang dan menetap ke daerah tujuan wisata.

3. Dengan adanya hunian / tempat tinggal tersebut, diharapkan nantinya akan memperpanjang lama tinggal wisatawan lokasi wisata Merak Belantung dan sekitarnya.
4. Terciptanya hunian yang nyaman dan layak bagi wisatawan '*special interest*' dan wisatawan lainnya di Merak Belantung.

## DAFTAR PUSTAKA

1. Dr. P. J. Bouman, *Sosiologi Pengertian dan Masalah*, Yogyakarta, Kanisius. hal 10.
2. Rifa'i Abu, *Arsitektur Tradisional Lampung*, Depdikbud, Jakarta, 1986, hal. 36
3. Kuncaraningrat, *Kebudayaan mentalited& Pembangunan*, Gramedia, 1974
4. Buddy. L. W, *Pengantar Sosiologi, UAJY, cetakan IV*, Yogyakarta, 1988
5. Paul, Samuel, *Apartement their design and development*.
6. Harnbeck, James, *Apartement and Dormitories*
7. Sumber data Biro Pusat Statistik DATI I Provinsi Lampung
8. Sumber data Dinas Pariwisata Provinsi Lampung.